PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Thunder Bay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Marché du neuf

Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent à Thunder Bay

On s'attend à ce que 170 maisons individuelles soient commencées à Thunder Bay cette année, un recul de 8 %. En 2009, le total devrait diminuer de 2,9 % et s'établir à 165. Après avoir repris de la vigueur en 2007, la construction résidentielle a considérablement ralenti au premier trimestre de 2008. L'économie locale étant en mutation, les gains dans l'emploi n'ont pas été suffisants pour compenser les pertes subies au cours des quatre dernières années. Résultat : la confiance des consommateurs s'est érodée. Cette conjoncture pèsera sur la construc-

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles à Thunder Bay s'engagent sur une pente descendante

Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
Les mises en chantier de maisons individuelles diminuent à Thunder Bay

2 **Marché de la revente**
Les prix continueront de monter à cause du faible nombre d'inscriptions à Thunder Bay

3 **Tendances économiques**
Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay
Le solde migratoire demeure négatif à Thunder Bay
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Figure 2

Le nombre de reventes à Thunder Bay va augmenter cette année puis diminuer quelque peu en 2009

(p) Prévisions de la SCHL. Nota : Districts 1 et 2 seulement
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay, SCHL

tion résidentielle. Au cours des dernières années, la production de jumelés, d'appartements et de copropriétés a été sporadique. On prévoit que 10 jumelés et 40 appartements en copropriété seront construits en 2008 ainsi qu'en 2009.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay est stimulé actuellement par la vive demande de terrains et de main-d'œuvre. Cette demande découle toutefois davantage de la forte expansion du secteur résidentiel que connaît Sudbury depuis quelque temps. Stationnaire pendant plusieurs années, l'IPLN a fait un bond de 4,3 % en 2007, puis a augmenté de 6,5 % pendant les deux premiers mois de 2008, témoignant de la vivacité du marché du Grand Sudbury. En comparaison, le marché de Thunder Bay est encore beaucoup plus calme.

Marché de la revente

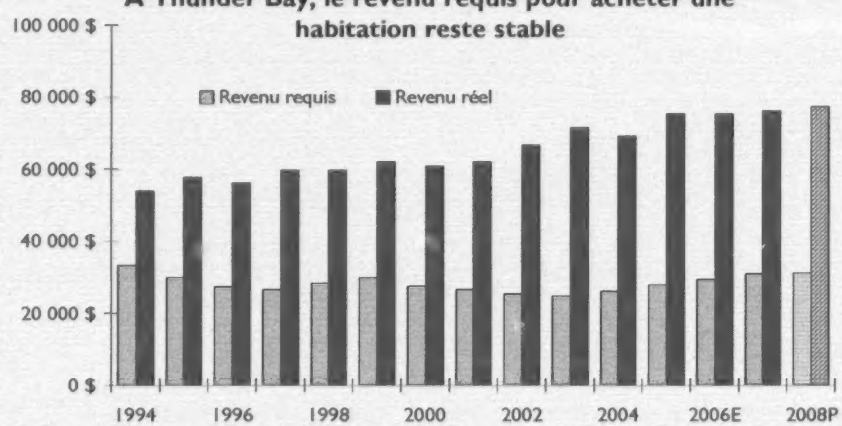
Les prix continueront de monter à cause du faible nombre d'inscriptions à Thunder Bay

En 2007, le marché de la revente de Thunder Bay s'est caractérisé par des ventes étonnamment robustes et une pénurie d'habitations à vendre. Après avoir grimpé de 3,5 % l'an dernier, les ventes devraient progresser de 0,5 % cette année. Les habitations existantes restent très abordables, compte tenu des revenus modérés à Thunder Bay et des prix relativement faibles. D'après les recherches menées par la SCHL, Thunder Bay est le marché de l'Ontario le plus abordable parmi les 11 examinés qui comptaient plus de 100 000 habitants. L'an prochain, les ventes se replieront de 5 % pour se chiffrer à 1 520. Vu l'incertitude des perspectives dans le secteur des produits de la forêt, la création d'emplois continuera de s'affaiblir en 2008 et en 2009.

Les nouvelles inscriptions sur le territoire de la chambre immobilière de Thunder Bay ont augmenté de 8,5 % au premier trimestre de 2008 en glissement annuel. Même si la création d'emplois ne constituera pas un facteur stimulant

Figure 3

À Thunder Bay, le revenu requis pour acheter une habitation reste stable



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

pour le marché de l'existant, les prix de revente moyens augmenteront en raison des bas taux d'intérêt et de l'offre insuffisante. On prévoit ainsi qu'ils progresseront de 2,0 % cette année et de 1,5 % en 2009. Le marché de Thunder Bay devrait demeurer équilibré pendant ces deux années.

Tendances économiques

Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay

L'emploi devrait progresser de 2,5 % en 2008, puis de 1,5 % en 2009. Il se redresse lentement depuis 2006. La population active a augmenté moins rapidement que le nombre total d'emplois en 2007, d'où une légère baisse du taux de chômage.

Selon une analyse du marché de Thunder Bay fondée sur les données de Statistique Canada, l'emploi dans le secteur de la production de biens suit une tendance à la baisse prononcée depuis 1988. Ce secteur ne représente toutefois qu'un mince pourcentage de l'activité économique globale à Thunder Bay. En contrepartie, le secteur des services a enregistré des gains au chapitre de l'emploi, notamment dans les domaines de l'éducation, des services gouvernementaux et de la santé.

L'activité est faible dans le secteur des produits forestiers à Thunder Bay. Les coûts élevés de l'énergie, la vigueur du dollar canadien et le ralentissement du marché immobilier aux États-Unis nuisent à cette composante clé de l'économie locale. La faiblesse qui caractérise cette branche d'activité traditionnellement importante pour l'économie de Thunder Bay se répercutera sur la demande de logements, en particulier sur le marché du neuf.

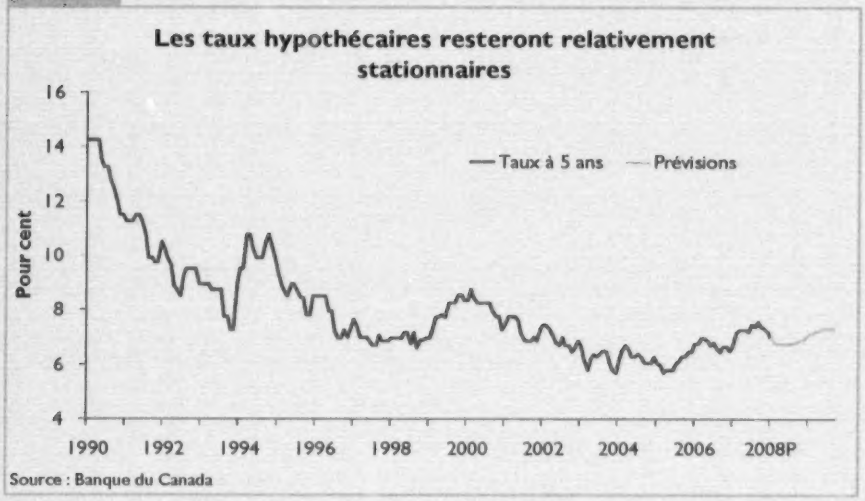
Trois usines de bois de construction de dimensions courantes demeurent fermées à Thunder Bay, soit celles des sociétés Buchanan Northern Hardwoods, Northern Sawmills et Great West Timber. Lorsqu'elles fonctionnent à pleine capacité, près de 1 000 personnes y travaillent. Malgré les regroupements effectués dans le secteur des produits forestiers, les prix du bois d'œuvre ne se sont pas encore stabilisés. Ils ont en fait chuté de presque 25 % depuis 2002, ce qui explique en grande partie l'arrêt des activités aux trois usines. Selon l'opinion générale, les prix du bois d'œuvre ne se stabiliseront pas avant 2009, année où le marché résidentiel américain devrait avoir atteint son niveau plancher.

L'économie de Thunder Bay dispose toutefois de certains atouts. D'abord, la réouverture de l'usine de papiers fins de la société Cascades sera un élément positif à l'échelle locale. Aussi, le contrat octroyé dernièrement à la société Bombardier dans le domaine du transport rapide favorisera le secteur de la fabrication. De plus, la vitalité du secteur minier et de l'exploration minérale dans le Nord-Ouest de l'Ontario représente certes un autre avantage pour l'économie de Thunder Bay, compte tenu des cours élevés des produits de base dans ce secteur. Enfin, l'expansion du nouveau secteur du savoir est de bon augure pour l'avenir de Thunder Bay. Toutefois, il faudra un certain temps pour que les emplois dans l'industrie du savoir remplacent les postes perdus dans le secteur des produits forestiers.

Le solde migratoire demeure négatif à Thunder Bay

Thunder Bay continue d'accuser des pertes migratoires et de présenter un taux d'accroissement naturel négatif. Selon les plus récentes données relatives à la RMR, ces deux indicateurs démographiques sont négatifs depuis au moins trois ans. Les résultats du Recensement de 2006 indiquent néanmoins que la population a légèrement augmenté entre 2001 et 2006 dans le principal marché du Nord-Ouest de l'Ontario. Cette hausse résulte essentiellement d'un bilan migratoire positif entre Thunder Bay et les districts environnants. On s'attend à ce que le résultat net reste négatif pour 2006-2007, ainsi que pour 2007-2008. Cependant, l'émigration ralentira avec l'amélioration progressive de l'économie.

Figure 4



Source : Banque du Canada

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Resumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 562	1 539	1 593	1 601	0,5	1 521	-5,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	2 788	3 015	2 631	2 684	2,0	2 764	3,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	125 303	127 464	129 734	132 328	2,0	134 313	1,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	179	157	185	170	-8,1	165	-2,9
Logements collectifs	48	8	64	50	-21,9	50	0,0
Jumelés	4	4	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	0	4	24	0	n/a	0	n/a
Appartements	44	0	32	40	n/a	40	0,0
Tous types de logement confondus	227	165	249	220	-11,6	215	-2,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	222 587	226 633	239 933	247 100	3,0	252 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	215 000	215 000	230 000	239 200	4,0	246 400	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	1,7	4,3	4,5	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,6	4,9	3,8	3	-0,5	3,0	-0,3
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	689	696	709	717	-	730	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	63 800	61 500	63 000	64 600	3	65 500	1
Croissance de l'emploi (%)	1,3	-3,6	2,8	0,7	2,1	0,1	-0,6
Taux de chômage (%)	7,1	7,7	6,7	6,2	-	6,4	-
Migration nette [1]	-428	-747	-250	-100	-60	100	-200

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

65722_2008_B01